

# Zeichnerische Festsetzungen

|            |   |
|------------|---|
| -----      | Grenze des Geltungsbereiches  |
|            | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</b>   |
| WA I - V   | Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)   |
| MI         | Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)  |
| I+D        | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze   |
|            | Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben  |
|            | <b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)</b>  |
| o          | Offene Bauweise   |
| g          | Geschlossene Bauweise   |
|            | Nur Einzel -und Doppelhäuser zulässig   |
|            | Nur Reihenhäuser (Hausgruppen zulässig)   |
| -----      | Baulinie  |
| -----      | Baugrenze   |
| -----      | vorgeschlagene<br>Grundstücksgrenze   |
| •••••••••• | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  |
|            | <b>Verkehrsflächen</b>  |
|            | Straßenverkehrsfläche   |
|            | Verkehrsflächen besonderer<br>Zweckbestimmung   |
|            | Verkehrsberuhigter Bereich  |
|            | Fußweg  |
|            | Gemeinsamer Geh-/Radweg   |
| -----      | Straßenbegrenzungslinie   |
|            | <b>Grünflächen</b>  |
|            | Öffentliche Grünfläche  |
|            | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen<br/>für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der<br/>Natur und Landschaft</b> |
|            | Büsche (zu pflegen und zu erhalten)   |
|            | Bäume ( zu pflegen und zu erhalten )  |
|            | Bäume (Pflanzgebot) - Zu pflanzende Bäume und Büsche<br>entsprechend Pflanzliste § 9 der Festsetzungen  |

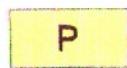
## Sonstige Planzeichen und Darstellungen



Sichtflächen von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



Umgrenzung der Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen im Sinne BlmSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



Parkplatz

Ga+N

Garagen / Nebengebäude,  
vorgeschlagene Gebäudestellung



Hauptförsrichtung, an den im Plan gekennzeichneten Stellen bindend



Einfahrt zu Garagen

SD

Satteldach

WD

Walmdach

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

GFZ=1,0

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

35°-50°

Zulässige Dachneigung



Trafostation



6.0 m Schutzstreifen im Bereich der Fernwasser-Leitungsstrasse



Schutzgebiet für Grund und Quellwassergewinnung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Grunddienstbarkeit



Schanke

### Nutzungsschablone WA

| Baugebiet             | Bauweise    |
|-----------------------|-------------|
| Zahl der Vollgeschoße |             |
| Geschoßflächenzahl    | Dachneigung |
| Dachform              | Hausform    |

### Nutzungsschablone MI

| Baugebiet             | Bauweise    |
|-----------------------|-------------|
| Zahl der Vollgeschoße |             |
| Geschoßflächenzahl    | Dachneigung |
| Dachform              | Hausform    |

# Textliche Festsetzungen

## Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Hausackerweg“ in der Stadt Marktsteft gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### 1 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Als unzulässig ausgeschlossen wird nach § 4 BauNVO

Abs.(3) Nr.4 die Errichtung von Gartenbaubetrieben

Nr.5 die Errichtung von Tankstellen.

Der mit MI gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO

Als unzulässig ausgeschlossen wird nach § 6 BauNVO

Abs.(2) Nr.6 die Errichtung von Gartenbaubetrieben

Nr.7 die Errichtung von Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **WA I Allgemeines Wohngebiet ( nach § 4 BauNVO )**

GRZ = 0,4 Das Maß der baulichen Nutzung für die zu erstellenden Gebäude wird festgesetzt mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von  
GFZ = 1,0 GRZ = 0,4 und der Geschoßflächenzahl von GFZ = 1,0.  
Die Bebauung ist mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (als Vollgeschoß) zulässig; Dachneigung 35-50 Grad

Nur Einzel -und Doppelhäuser sind zulässig.

### **WA II Allgemeines Wohngebiet ( nach § 4 BauNVO )**

GRZ = 0,4 Das Maß der baulichen Nutzung für die zu erstellenden Gebäude wird festgesetzt mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von  
GFZ = 1,0 GRZ = 0,4 und der Geschoßflächenzahl von GFZ = 1,0.  
Die Bebauung ist mit Erdgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (als Vollgeschoß) zulässig; Dachneigung 35-50 Grad

Nur Reihenhäuser sind zulässig.

### **WA III Allgemeines Wohngebiet ( nach §4 BauNVO )**

GRZ = 0,4 Das Maß der baulichen Nutzung für die zu erstellenden Gebäude wird festgesetzt mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von  
GFZ = 1,0 GRZ = 0,4 und der Geschoßflächenzahl von GFZ = 1,0.  
Die Bebauung ist mit Erdgeschoß, Obergeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß (als Vollgeschoß) zulässig;  
Dachneigung 35-50 Grad  
Gemäß Plandarstellung sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.

### **M I Mischgebiet (nach § 6 BauNVO)**

GRZ = 0,6 Das Maß der baulichen Nutzung für die zu erstellenden Gebäude wird festgesetzt mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von  
GFZ = 1,0 GRZ = 0,6 und der Geschoßflächenzahl von GFZ = 1,0.  
Die Bebauung ist mit Erdgeschoss und ausbaufähigem  
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig; Dachneigung der  
Wohngebäude 35-50 Grad  
Die zulässige Dachneigung der Gebäude mit Mischnutzung  
beträgt 25-40 Grad

Nur Einzelhäuser sind zulässig.

## **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

Die im Plan dargestellten Garagen und Nebengebäude stellen einen Bebauungsvorschlag dar.

Die Art. 6 und 7, BayBO, sowie Art. 55 und 56 BayBO sind einzuhalten und zu beachten.

In der Bauvorlage ist der Nachweis für 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu erbringen.

### **Gestaltung**

## **4.**

- a) Die Dacheindeckung der Gebäude ist in naturroten, nichtglänzenden Ziegeln vorzunehmen.

- b) Faserzementplatten und Materialien wie Bitumenschindeln und Bitumenwellplatten sind sowohl als Dacheindeckung, wie auch als Fassadenverkleidung untersagt
- c) Zwerchgiebel sind unter folgenden Bedingungen zulässig:  
max. Breite: 3m  
Mindestabstand untereinander: 1,20 m  
Mindestabstand zum Ortgang : 2,0 m  
Mindestabstand zum First: 25% der Dachhöhe
- d) Dachgauben sind unter folgenden Bedingungen zulässig:  
max. Breite insgesamt 1/3 der Firstlänge  
Mindestabstand untereinander: 1,20 m  
Mindestabstand zum Ortgang: 2m  
Mindestabstand zum First: 25% der Dachhöhe
- e) Krüppelwalme werden bis max. einem Drittel der Dachhöhe zugelassen

## 5. Dächer

Dachform: Im WA sind Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35-50 Grad zulässig.

Im MI sind Wohngebäude mit einer Dachneigung von 35-50 Grad und die übrigen Gebäude mit 25 - 40 Grad Dachneigung zulässig.

Die Dachüberstände werden an der Traufe auf max. 60 cm und am Ortgang auf max. 40 cm festgesetzt.

## 6. Stützmauern

Um die natürliche Geländeform zu erhalten, dürfen keine Stützmauern höher als max. 0,75 m in Bezug auf das ursprüngliche Gelände errichtet werden.

## 7. Eingrünung

### Öffentliche Grünflächen

An den im Plan ausgewiesenen Stellen (Sammelstraße, Wohnhof) ist durch die Gemeinde ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume entlang der Sammelstraße sind standortgebunden in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen (Stammumfang mind. 16-18cm)  
Die Pflanzflächen sind mit niedrigen Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen.

Als Übergang zur offenen Flur werden im Süden (gemäss Plandarstellung) mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünflächen angelegt.

Eine landschaftstypische Bepflanzung ist entsprechend Ziff. 9 - Pflanzliste auszuführen.

### Private Grünflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind auf 200 qm mind. ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art, und pro 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch oder ein Busch an geeigneter Stelle in Gruppen (entsprechend Ziff. 9 - Pflanzliste anzupflanzen)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen, im Süden des Plangebiets, sind die vorhandenen Büsche und Sträucher (in einem Streifen von ca. 5,0 m Breite) zu pflegen und zu erhalten (siehe Begründung).

## 8. Einfriedungen

An den öffentlichen Flächen max. 1,20 m hoch, einschließlich Sockel mit max. 0,50 m Höhe, ausgenommen bei Sichtdreiecken. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig und mit heimischen Gehölzarten zu hinterpflanzen (siehe § 9 - Pflanzliste)

## **9. Pflanzliste**

Für die Bepflanzungen der Grundstücke werden folgende standortgerechte Bäume und Sträucher empfohlen:

| a) Bäume     | b) Sträucher     |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Traubeneiche     |
| Spitzahorn   | Salweide         |
| Weißbirke    | Eberesche        |
| Walnuß       | Traubenkirsche   |
| Wildkirsche  | Roterle          |
| Weißbuche    | Obsthochstämme   |
| Steinwechsel | Wildapfel        |
| Winterlinde  | Wildbirne        |
| Feldulme     | Maulbeerbaum     |
| Stieleiche   | Rotbuche         |
|              |                  |
|              | Roter Hartriegel |
|              | Haselnuß         |
|              | Faulbaum         |
|              | Schlehe          |
|              | Kornelkirsche    |
|              | Liguster         |
|              | Kreuzdorn        |
|              | Weißdorn         |
|              | Hundsrose        |
|              | Wasserschneeball |

## **10. Unzulässige Anlagen**

- Keller- und Wellblechgaragen
- provisorische Gebäude
- Böschungen steiler als 1 : 2

## **11. Geländenivellement**

Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten

Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der Tiefbauplanung sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeveränderungen nachgewiesen werden.

## **12. Höheneinstellung der Gebäude**

Talseitig darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 80 cm über der Oberkante der Straße liegen - gemessen in Gebäudemitte.

Bergseitig wird die Wandhöhe von Gebäuden mit maximal 6,75 m über natürlichem Gelände festgesetzt, gemessen in Gebäudemitte; bei Gebäuden mit Firstrichtung senkrecht zum Hang wird die gemittelte tal- und bergseitige Wandhöhe auf max. 6,75m festgesetzt.

## **13. Erschließungsmaßnahmen**

Böschungen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, die für die Straßenführung notwendig sind, werden auf den privaten Grundstücken angelegt, und sind zu dulden. Die Planung der Erschließungsstraßen, der Kanäle und der Wasserleitung erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes.

Ein 6.0 m breiter Schutzstreifen, je 3m links u. rechts der Fernwasserleitungstrasse ist von jeglichen Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Fernleitung gefährden könnten, freizuhalten.

## **14. Schallschutzmaßnahmen**

Für die Häuser, an denen die festgelegten Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm der St 2271 überschritten werden (= alle Gebäude östlich der im Plan eingezeichneten Umgrenzung im Sinne des BImSchG (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)), ist eine schallorientierte Grundrissgestaltung vorzusehen, bei der schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen oder Schallschutzfenster mit schallgedämmter Lüftungseinrichtung eingebaut werden müssen. Der Schallschutznachweis ist nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu führen.

## **15. Immissionsschutzmaßnahmen**

Von dem bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen auf Fl. Nr. 1048 ist von der östlichen Seite des Tierstalles ein Radius von 77 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

# Festsetzung örtlicher Bauvorschriften

Erlaß nach Art. 91 Abs.2 Nr.5 und Abs.3 in Verbindung mit Art.14 BayBO in Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB.

## Trinkwasserschutz

Das Wohngebiet „Hausackerweg“ liegt in der Trinkwasserschutzzzone für die Brunnen der Fernwasserversorgung Franken in Marktsteft. Bei der Errichtung von Gebäuden sind zum Schutz des Trinkwassers zusätzliche Anforderungen zu beachten:

1. Zwischen der Gründungssohle des Gebäudes und dem höchsten Grundwasserstand muß ein Abstand von mind. 2 m eingehalten werden. Die Gründungssohle darf deswegen nicht unter 181,5 m ü. NN liegen.
2. Die Entwässerungsleitungen sind sichtbar im Keller zu verlegen. Der Keller ist, soweit erforderlich, über eine Hebeanlage zu entwässern.
3. Die Dichtheit der Entwässerungsanlagen bis zur gemeindlichen Kanalisation ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nach EN 1610 nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen. Dazu ist im Keller ein Putzstück in die Abwasserleitung einzubauen. Die Leitung kann dann vom Keller bis zum Grundstückskontrollschatz vollständig abgedrückt werden. In der Baugrube ist die Abwasserleitung vor Verfüllung zu unterfangen z.B. durch einen gemauerten Pfosten. Die Abwasserleitung vom Grundstückskontrollschatz bis zur öffentlichen Kanalisation kann bei der Druckprobe der öffentlichen Kanalisation mit abgedrückt werden. Die Protokolle der Dichtheitsprüfungen sind der Stadt Marktsteft vorzulegen.
4. Der Beton für die Bodenplatte darf nur auf einer dichten Folie eingebaut werden.
5. Eine Versickerung von Dachwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
6. Private Regenwasserzisternen sind erwünscht, der Notüberlauf der Zisternen muß jedoch der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.
7. Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einer dichten Deckschicht zu versehen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
8. Wärmepumpen in Verbindung mit Grundwassernutzung und Erdwärmesonden sind nicht zulässig.
9. Das Verwenden von auslaugbaren Materialien (z.B. nicht vollständig schadstofffreie Recyclingbaustoffe) ist nicht zulässig.
10. Heizölverbraucheranlagen sind nicht zulässig.